**Заключение о результатах**

**публичных слушаний**

**от «23» марта 2020 г.**

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: **«Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» с целью приведения в соответствие с Генеральным планом городского округа «Город Орел» и требованиями действующего законодательства в сфере градостроительства»**

Правовой акт о назначении публичных слушаний

**Постановление мэра города Орла от 17.01.2020 г. № 4–П**

Количество участников публичных слушаний: **Всего приняли участие 74 человека (12 марта 2020 г. – 26 человек; 13 марта 2020 г. – 14 человек; 16 марта 2020 г. – 14 человек; 18 марта 2020 г. – 20 человек)**

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение: **от «12» марта 2020 года № 33, от «13» марта 2020 года № 34, от «16» марта 2020 года № 35, от «18» марта 2020 года № 37**

**Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные**  **рекомендации комиссии** |
| 1 | Рассмотреть возможность изменения таблицы градостроительных регламентов текстовой части рассматриваемого проекта в части её приведения к таблице в редакции действующих ПЗЗ.  Изложение материала в таблицах текстовой части рассматриваемого проекта громоздко и нечитабельно (действующая редакция ПЗЗ удобна). Все вопросы, распределенные ранее по разделам, сведены воедино, что затрудняет их нахождение и восприятие материалов в целом. Рекомендуем вернуться к привычной для пользователей форме, в виде таблиц ст. 53 действующих ПЗЗ.  В статье 53 действующей редакции ПЗЗ имеются удобные таблицы, из которых можно понять в каких зонах и по какому виду разрешенного использования можно разместить тот или иной объект. В рассматриваемом проекте ПЗЗ для получения данной информации необходимо выискивать данные сведения, пролистывая многостраничный текст.  В связи с тем, что в новой редакции ПЗЗ отображение основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отображено с учетом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, просим дополнить проект ПЗЗ информацией о видах разрешенного использования земельных участков в табличной форме.  Раздел «Жилые зоны» основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства свести в таблицы, как было оформлено в предыдущей редакции ПЗЗ, аналогично для условно разрешенных видов.  Систематизировать коды разрешенного использования в одну таблицу, чтобы не перелистывать все зоны. | Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области создать рабочую группу по выработке единой позиции в части внесения изменений в ПЗЗ, с учетом высказанных замечаний. |
| 2 | Будет ли в случае утверждения рассматриваемых проектов ГП, ПЗЗ возможность реализовать инвестиционный проект АО «ЭкоСити» «Рекультивация бывшего полигона ТБО и ПО г. Орла и строительство комплекса по сбору и утилизации свалочного газа» и предоставить оставшиеся земельные участки с кадастровыми номерами 57:25:0021604:21, 57:25:0021604:4, 57:25:0000000:6040, 57:25:0000000:5871?  Представитель Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области подтвердил то, что после утверждения проектов Генплана и ПЗЗ и исключения из границ населенного пункта земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021604:21, 57:25:0021604:4, 57:25:0000000:6040, 57:25:0000000:5871 реализация инвестиционного проекта АО «ЭкоСити» «Рекультивация бывшего полигона ТБО и ПО г. Орла и строительство комплекса по сбору и утилизации свалочного газа» будет возможна. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 3 | Имеется ли в рассматриваемом проекте раздел, устанавливающий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется? | Учесть высказанное замечание (текстовую часть ПЗЗ дополнить словами: «Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется, устанавливается в соответствии с требованиями федерального законодательства.»). |
| 4 | Предусмотреть порядок внесения изменений в ПЗЗ в части установления, изменения окончательных СЗЗ по решениям главного санитарного врача. | 1. Учесть высказанное замечание.  2.На карте границ территорий объектов культурного наследия ПЗЗ указать установленные зоны охраны объектов культурного наследия, границы защитных зон объектов культурного наследия, установленные границы территорий памятников. |
| 5 | Карты сделаны плохо читаемыми. Устранить замечание. | Учесть высказанное замечание. |
| 6 | Отсутствует четкое описание смешанной зоны СЗ-1. | Учесть высказанное замечание. |
| 7 | Предусмотреть максимальный процент застройки для жилых домов этажностью 25 этажей, либо установить предельную высоту застройки в городе.  Действующими ПЗЗ в зоне Ж-1 предусмотрено размещение жилых домов 24 этажа включая технический. В рассматриваемом проекте предельный процент застройки установлен для жилых домов этажностью – 21. Не нужно ограничивать высоту жилых домов.  В параметрах разрешенного использования предусмотрен процент застройки для домов этажностью от 1 до 21 этажа для зон многоэтажной жилой застройки и среднеэтажной жилой застройки.  Уточнить максимальный процент застройки для жилых домов этажностью выше 21 этажа.  Исправить ошибки по процентам по всем территориальным зонам. | Учесть высказанное замечание. |
| 8 | Картографический материал проекта ПЗЗ предусмотреть в формате MapInfo для возможности дальнейшей работы с картами.  После утверждения ПЗЗ передать материалы в управление градостроительства администрации г. Орла. | Учесть высказанное замечание. |
| 9 | В предельных параметрах разрешенного строительства предусмотреть максимальную площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 1200 кв. м в территориальной зоне Ж-4. | Учесть высказанное замечание. |
| 10 | В территориальной зоне Ж-5 ширину участка по уличному фронту предусмотреть 12 м, максимальный процент застройки предусмотреть 40%, как и в зоне Ж-4. | Учесть высказанное замечание. |
| 11 | На карте градостроительного зонирования не учтены детские сады и школы, предусмотренные ППТ: 795 квартал (школа и детский сад), 13 Микрорайон (школа, 2 детских сада), за торговым центром «Лента» (детский сад), ул. Апухтина (детский сад), пер. Керамический (детский сад).  Не указаны зоны О-4: Старо-Московское шоссе, Московское шоссе, в районе Семинарского парка, в районе сквера по ул. Ливенской.  На карте градостроительного зонирования не установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.  Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны Ж-1 на зону О-4 (частично) в МР «Ботаника» по ул. 5-ой Орловской Стрелковой Дивизии в целях размещения детского сада.  Для всех территориальных зон установить нормы по обеспечению стоянками. | Учесть высказанное замечание. |
| 12 | В микрорайоне Зареченский не учтена территория, предусмотренная ППТ для размещения поликлиники. | Учесть высказанное замечание. |
| 13 | Территория по ул. Молдавской, Ливенской отнесена к смешанной зоне, в которой предусматривается многоэтажное жилищное строительство, при этом существующее индивидуальное жилищное строительство не предусмотрено в данной зоне, что не позволит гражданам получить ни разрешение на строительство индивидуальных жилых домов, ни разрешение на их реконструкцию. | В связи с отсутствием обоснованного описания правового режима зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, отсутствием порядка установления приоритетности взаимоисключающих видов использования земельных участков, введение зоны СЗ-1 нецелесообразно. |
| 14 | По ул. Московской 63ж (территория бывшего завода «Стекломаш») располагаются производственные помещения, предприятия, оказывающие медицинские услуги. Собственники объектов недвижимости обращались в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области по вопросу изменения территориальной зоны Р-1 на зону О-1 в районе данной территории (получен ответ о возможности изменения зоны). Согласно рассматриваемому проекту территория отнесена к зоне СЗ-1 (зона смешанной застройки), где возможно размещение многоэтажных жилых домов. Деятельность существующих предприятий, расположенных на данной территории, не учтена.  Просим внести изменения в ПЗЗ в части установления зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах зданий и земельных участков по ул. Московской дома 63ж, 63д, 63г для того, чтобы учесть интересы всех правообладателей объектов недвижимости.  По ул. Московской, 63ж. находится медицинский центр, который оказывает услуги по обязательному медицинскому страхованию, т. е. является социально значимым объектом.  Правообладатели объектов недвижимости по ул. Московской, 63д занимаются медицинской деятельностью, работают по программе ОМС.  При установлении зоны на данной территории необходимо учесть интересы всех правообладателей. В зоне смешанной застройки по ул. Московской дома 63ж, 63д, 63г и другие необходимо учесть возможность осуществления деятельности существующих в настоящее время учреждений (медицина, промышленность, торговля, занятия спортом, автосервис и др.).  По ул. Московской, 63б в смешанной зоне СЗ-1 предусмотрено размещение многоэтажных жилых домов, в которых на 1-ых этажах могут размещаться объекты торговли, в том числе магазины, а сами объекты торговли в данной зоне не предусмотрены. Предусмотреть в смешанной зоне СЗ-1 в качестве основного вида разрешенного использования – торговую деятельность.  Внести изменения в ПЗЗ в части установления зоны О-1 в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0030503:551, 57:25:0030503:552, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63ж, 57:25:0030503:32, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63д.  Категорически против внесения изменений в ПЗЗ в части установления новой смешанной производственно-жилой зоны в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0030503:551, 57:25:0030503:552, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63ж, 57:25:0030503:32, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63д. | 1.Учесть высказанное замечание.  2. В связи с отсутствием обоснованного описания правового режима зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, отсутствием порядка установления приоритетности взаимоисключающих видов использования земельных участков, введение зоны СЗ-1 нецелесообразно. |
| 15 | В рассматриваемом проекте предусматривается установление вида разрешенного использования – многоквартирные жилые дома в качестве основного. В 2019 г. проводились публичные слушания по внесению изменений в текстовую часть ПЗЗ, в том числе по установлению в зоне О-1 основного вида разрешенного использования - многоквартирные жилые дома. 23 марта 2019 года состоялась Комиссия по землепользованию и застройке Орловской области, а 18 апреля 2019 года - заседание Орловского городского Совета народных депутатов, на котором данный вопрос был снят с рассмотрения. Данный вопрос, с учетом мнения жителей города, предпринимателей, был отклонен и не учтен в прошлом году.  Категорически против того, чтобы в зоне О-1 основным видом разрешенного использования был предусмотрен вид – жилищное строительство. В настоящее время данный вид в зоне О-1 относится к условно разрешенному виду, что требует проведения соответствующей процедуры получения разрешения на условно разрешенный вид использования.  Против установления в зоне общественно-делового назначения основного вида разрешенного использования – многоэтажные жилые дома.  На территории в границах улиц Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский нанесена не выносившаяся еще на публичные слушания и не утвержденная в установленном порядке зона СЗ-1 «Зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственного-деловых объектов не выше V класса опасности», и аналогичные зоны в других местах города.  На территории, ограниченной улицами Комсомольская, Автовокзальная, пер. Рижский, размещаются предприятия. В рассматриваемом проекте ПЗЗ в параметрах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют виды деятельности, осуществляемые существующими на данной территории предприятиями. Производственно-складские помещения не включены в виды разрешенного использования для зоны смешанной застройки. Категорически против установления в зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) вида разрешенного использования – многоквартирные жилые дома в качестве основного вида. Считаю необходимым оставить жилищное строительство в зоне О-1 в качестве условно разрешенного вида использования, который предусматривает проведение публичных слушаний с учетом положений статьи 39 ГрКРФ, что дает возможность учитывать интересы не только застройщиков, но и правообладателей соседних объектов недвижимости.  14 марта 2019 года данный вопрос был рассмотрен на публичных слушаниях по внесению изменений в текстовую часть ПЗЗ. Более половины участников публичных слушаний были против подобных изменений. 27 марта 2019 года на заседании Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области также не все члены комиссии поддержали данный проект. 18 апреля 2019 года на заседании профильного комитета Орловского городского Совета народных депутатов было принято решение о снятии данного вопроса с рассмотрения Орловским городским Советом народных депутатов. Нецелесообразно выносить данный вопрос повторно, тратить на эти цели бюджетные средства.  Практикой других субъектов РФ не предусмотрен вид разрешенного использования многоэтажные жилые дома в общественно-деловой зоне основным видом.  Основными видами разрешенного использования земельных участков в общественно-деловой зоне, согласно ПЗЗ, являются предприятия, для которых может устанавливаться СЗЗ (для предприятий не выше IV класса опасности -50м). В СЗЗ не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).  Категорически против установления в общественно-деловой зоне вида разрешенного использования – многоквартирное жилищное строительства в качестве основного вида. Жилищное строительство оставить условно разрешенным видом использования в зоне О-1.  Категорически против установления в общественно-деловой зоне вида разрешенного использования – многоквартирное жилищное строительства в качестве основного вида. Жилищное строительство оставить условно разрешенным видом использования в зоне О-1. | Учесть высказанное замечание. |
| 16 | В настоящее время в действующем Генплане города Орла отсутствует зона смешанной застройки. Данная зона не предусматривается ни действующим Генпланом, ни градостроительным законодательством РФ. Пока не будут внесены изменения в Генплан, нельзя рассматривать ПЗЗ. | Проекты внесения изменений в Генплан и ПЗЗ поступили одновременно. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в Геплан проходят в период с 24.01.2020 по 17.03.2020, по вопросу внесения изменений в ПЗЗ с 24.01.2020 по 18.03.2020. Результаты проведенных слушаний будут направлены в уполномоченный орган для принятия решения. На сессии Орловского городского Совета народных депутатов вопрос внесения изменений в Генплан будет рассматриваться первым, а в ПЗЗ – вторым. |
| 17 | Проектом предусмотрено в смешанной зоне, где размещается производство, размещение жилищного строительства. Категорически против введения новой смешанной зоны. На территории по ул. Комсомольской и пер. Рижскому размещаются предприятия, которые соответствуют существующему виду деятельности, установлены четкие границы (с момента утверждения в 2008 году Генплана) функциональных и территориальных зон между предприятиями и жилыми домами. Просим оставить действующие на сегодняшний день зоны на данной территории.  Смешанная зона включает производственную зону, общественно-деловую и жилую зоны. Основное назначение данной зоны – многоэтажное жилищное строительство. В дальнейшем правообладателям земельных участков, попадающих в смешанную зону, невозможно будет развиваться: ни осуществлять реконструкцию своих объектов, ни осуществлять строительство.  В районе ул. Комсомольской, дом 279 производство размещается в производственной зоне, жилые дома – в жилой зоне, объекты торговли – в общественно-деловой зоне. Зоны разделены между собой четкими границами. Нет необходимости мешать зоны и устанавливать смешанную зону. Против установления смешанной зоны.  Квартал, ограниченный улицами Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский, соответствует фактическому использованию земельных участков и установленному зонированию. Зона жилой застройки, зона производственной застройки и зона делового, общественного и коммерческого назначения имеют четкие границы по отношению друг к другу. Зоны установлены с 2008 года, с тех пор ничего не менялось.  Градостроительным законодательством, законодательством других субъектов РФ не предусмотрена зона смешанной застройки.  Предлагаю весь город отнести к зоне смешанной застройки.  Правообладатели объектов недвижимости не хотят находиться в зоне смешанной застройки.  В зоне смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственного-деловых объектов не выше V класса опасности, помимо всех видов жилой застройки включены также производственные объекты, не укладывающиеся в рамки V класса опасности (перерабатывающая промышленность, пищевая промышленность (хлебокомбинат, маслозавод), машиностроительное производство, производство строительных материалов и т. д.). Нет критериев по приоритетности застройки и принципам «сосуществования» жилых объектов с производственными и прочими. Данное нововведение нецелесообразно. Предлагаем жилую застройку оставить в зоне Ж-1.  Непонятно для чего вводится зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственного-деловых объектов не выше V класса опасности и объединяются зоны жилой застройки и общественно-деловые зоны. В 2019 году предприятия, расположенные по ул. Комсомольской, 279, представляли в администрацию города Орла сведения об осуществляемых видах деятельности. В рассматриваемом проекте ПЗЗ в параметрах разрешенного использования смешанной зоны отсутствуют все виды деятельности, которые осуществляют действующие в настоящее время предприятия. Категорически возражаем против введения данной зоны в ПЗЗ, считаем, что данная зона не соответствует требованиям действующего законодательства (п. 3 ст. 30 ПЗЗ) в части обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также нарушает требования федерального закона № 209-ФЗ от 24.07.2007 г. «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».  Поддерживаю замечания, высказанные правообладателями объектов недвижимости по ул. Комсомольской, 279. Наше предприятие занимается производством мебели (IV класс опасности по классификации СанПин). Осуществляемый вид деятельности в параметры разрешенного использования в зоне смешанной застройки не попадает. Большинство действующих предприятий на территории по ул. Комсомольской, 279 будут вынуждены закрыться, так как большинство предприятий выше V класса опасности по классификации СанПин. Категорически против внесения изменений в ПЗЗ.  ООО СПФ «ОТС» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:86, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279.  ООО «Виор» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:19, местоположением: г. Орел, ул. Автовокзальная, 60.  ООО ПКФ Талисман» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:50, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279.  Согласно действующему Генплану земельные участки расположены в функциональной зоне производственных и складских комплексов. На земельных участках находятся предприятия: ООО СПФ «ОТС», ООО ПКФ «Версия», ООО «Полимерпак», ООО «Окна-маркет», ООО «Виор», ООО ПКФ Талисман», что полностью соответствует функциональной зоне. Данные предприятия вели свою деятельность в 2008 г., на момент утверждения Генплана. Внесение изменений в Генплан будет нарушать наши права.  В классификаторе территориальных зон градостроительной регламентации и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такое понятие, как «зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности» не существует.  В видах разрешенного использования земельных участков в данной зоне, согласно проекту ПЗЗ, нет ни одного вида использования, который соответствовал бы деятельности существующих на данном участке предприятий.  В Генпланах субъектов РФ, в том числе соседних регионов (г. Курск, г. Брянск) не предусмотрена «зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности».  В кадастровом квартале № 57:25:0020705 зоны жилой застройки, зона производственно-деловых объектов и зона делового, общественного и коммерческого назначения имеют четкие границы по отношению друг к другу.  Считаем необходимым оставить зоны кадастрового квартала № 57:25:0020705 без изменения. Существующее зонирование соответствует градостроительной ситуации.  Категорически против внесения изменений в Генплан и ПЗЗ в части установления новой смешанной производственно-жилой зоны («зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности») в кадастровом квартале № 57:25:0020705, ограниченном ул. Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский.  Согласно Генплану земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020705:68, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279, расположен в зоне производственных и складских комплексов. В рассматриваемом проекте ПЗЗ земельный участок располагается в зоне смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности. В перечне основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют практически все виды использования земельных участков, которые соответствуют деятельности существующих на данном участке предприятий, в том числе производство и металлообработка, которые соответствуют нашему профилю.  При принятии проекта ПЗЗ наше предприятие и другие производственные предприятия, расположенные на нашем участке, не смогут заниматься существующей деятельностью, что приведет к их закрытию и потере рабочих мест.  Какие изменения в действующем законодательстве стали причиной установления новой смешанной зоны и изменения общественно-деловой зоны? Каким образом внесение изменений в действующее законодательство поспособствовало созданию новой смешанной зоны? Какова цель создания смешанной зоны? Кто-либо из правообладателей объектов недвижимости, находящихся в смешанной зоне, ходатайствовал об установлении данной смешанной зоны? Кто был инициатором установления данной зоны? Категорически против установления новой смешанной зоны. | В связи с отсутствием обоснованного описания правового режима зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, отсутствием порядка установления приоритетности взаимоисключающих видов использования земельных участков, введение зоны СЗ-1 нецелесообразно. |
| 18 | В зоне ОИ установить основной вид разрешенного использования для гаражей боксового типа по ул. Ленина, 43 в целях возможности размещения котельной (реконструкция гаражей). | 1.Установить в зоне ОИ в качестве условно разрешенного вида использования – «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1.), гаражи предусмотреть в качестве вспомогательного вида использования.  2. Установить определение – гаражи боксового типа.  3. Главу II ПЗЗ дополнить словами «Виды разрешенного использования земельных участков, не указанные в территориальных зонах, являются запрещенными.». |
| 19 | ООО «ИНМЭЖСтрой» на земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020406:284 по ул. Карачевской, 68в получен градостроительный план земельного участка, согласно которому земельный участок размещается в зоне О-1. Согласно рассматриваемому проекту земельный участок попадает в зону Ж-2. Как быть с градостроительным планом земельного участка? | После утверждения ПЗЗ обратиться в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области для разработки ГПЗУ. |
| 20 | В рассматриваемом проекте ПЗЗ в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020406:284, местоположением: г. Орел, ул. Карачевская, 68в, сохранить зону О-1, установленную действующими ПЗЗ. | Установить зону Ж-2 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020406:284, местоположением: г. Орел, ул. Карачевская, 68в, в соответствии с действующим Генпланом. |
| 21 | В территориальной зоне Ж-1 предусмотреть основным видом разрешенного использования земельного участка – «Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары» (код 4.6 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков). | Установить данный вид разрешенного использования в качестве условно разрешенного вида в зоне Ж-1. |
| 22 | Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0021552:284, местоположением: г. Орел, СНТ им. «Мичурина», уч. 286, видом разрешенного использования «для садоводства» размещается в зоне О-1. Прошу внести изменения в ПЗЗ в части установления зоны Ж-5 в границах СНТ им. «Мичурина» для строительства жилого дома на земельном участке. | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 57:25:0021552:284, местоположением: г. Орел, СНТ им. «Мичурина», уч. 286, размещается в зоне Ж-5. |
| 23 | Предусмотреть предельные параметры земельного участка – размеры (габариты) земельного участка. | Нецелесообразно установление габаритов земельных участков, так как предельные параметры предусматривают установление максимальных и минимальных размеров земельных участков. |
| 24 | Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0040317:524 в СНТ «Буревестник» размещается в двух территориальных зонах. Просим внести изменения в ПЗЗ, в части размещения земельного участка в одной зоне. | 1.Учесть высказанное замечание.  2.Территорию СНТ «Буревестник» отнести к зоне Ж-5. |
| 25 | В связи с многочисленными обращениями и жалобами граждан по вопросу установленных красных линий на пересечении ул. Генерала Родина и ул. Полесской с её продолжением вдоль существующих гаражей и дачных участков, прошу внести изменения в ПЗЗ в части исключения красных линий на данной территории. | Учесть замечание в проекте внесения изменений в Генплан. |
| 26 | Исключена ли из ПЗЗ шумовая зона аэродрома (аэропорта), зона подлета? | Учесть высказанное замечание. |
| 27 | Внести изменения в Карту градостроительного зонирования ПЗЗ в части изменения зоны Р-1 на зону ОЖ в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020413:67 по ул. Комсомольской, д. 65а. | Учесть высказанное замечание. |
| 28 | В тексте ПЗЗ имеются непонятные определения, необоснованные ограничения и нестыковки разделов между собой. | Учесть высказанное замечание. |
| 29 | Непонятно как определить к какому виду разрешенного использования (основному или условно разрешенному) относится тот или иной вид. Исключить двойное нормирование в определении основного и условно разрешенного видов использования.  В разделе «1. Жилые зоны» в зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) малоэтажная застройка, в т.ч. индивидуальная, является одновременно и основным и условно разрешенным видом использования. Что правильно? | Учесть высказанное замечание. |
| 30 | Разрешено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встоенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (до 9 этажей). Чем вызвано это ограничение? | Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с Классификатором. |
| 31 | Размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (от 9 этажей и выше). Чем вызвано данное ограничение? | Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с Классификатором. |
| 32 | Исключить ограничения по минимальной площади участка. | Нецелесообразно исключать минимальную площадь земельного участка.  Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков должны быть установлены градостроительными регламентами (п. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ; п. 1 ст. 36 ГрК РФ). |
| 33 | Площадь озеленения территории 3,0 кв. м/чел. Площадь озеленения территории – это квартальная норма и должна быть исключена из нормирования благоустройства земельного участка. | Сохранить показатель благоустройства земельного участка – площадь озеленения территории 3,0 кв.м/чел. |
| 34 | Код 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий в зоне Ж-1:  - Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) предусмотрено этажностью до 2 этажей. Чем вызвано ограничение этажности, отсутствующее в определении кода 5.1.1?  - Почему не предусмотрено размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей до 500 мест и без мест?  - Почему возможно применение спортивных объектов кода 5.1.1. и невозможно применений кода 5.1.2 – размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях? | Учесть высказанное замечание. |
| 35 | В зоне Ж-1 для кода 5.1.1:  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - 5 м до основного здания;  - 1 м до вспомогательных построек.  Минимальный отступ от красной линии – 5 м.  Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Минимальный процент озеленения – не менее 20% от площади земельного участка.  Как возможно соблюсти данные параметры при 60% площади застройки? | Учесть высказанное замечание. |
| 36 | В зоне О-1 (делового, общественного и коммерческого назначения) основными видами разрешенного использования являются:  - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, этажностью до 4-х этажей. Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 1 – 40%, 2 – 40%, 3 – 37 %, 4 – 36%.  - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5). Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 17 – 40%, 18 – 40%, 19 – 37 %, 20 – 36%, 21 – 35%, 22 – 34%, 23 – 32%, 24 – 30 %. Максимальный процент застройки для нежилых объектов – 60 %.  Откуда такая этажность и проценты в данном коде (код 2.5?  - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка, код 2.6). Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 11-40%, 12-40%, 13-37%, 14-36%, 15-35%, 16-34%, 17-31%, 18-30%, 19-27%, 20-24%, 22-22%, 23-18%, 24-15%. Максимальный процент застройки для нежилых объектов – 60 %. Откуда такие проценты в данном коде?  Проценты застройки для каждого кода могут варьироваться в зависимости от зоны? | Учесть высказанное замечание. |
| 37 | На участок, ограниченный Московским шоссе, улицами Зеленая, Дубовая Роща, Благининой и Германо в Северном районе, в 2008 г. был разработан и утвержден ППТ. В границах данной территории установлена зона Ж-1. В рассматриваемом проекте данная территория в зонах Ж-3, О-1. Публичные слушания на изменение данных зон не проводились. | 1. В период с 29.05.2017 по 05.06.2017 были проведены публичные слушания по вопросу внесения изменений в Генплан г. Орла.  10.10.2018 были проведены публичные слушания по вопросу внесения изменений в ПЗЗ.  На данных слушаниях рассматривался вопрос по внесению изменений в Генплан и ПЗЗ в отношении данной территории. |
| 38 | Необходимо проверить как учтены на схемах разработанные и утвержденные ППТ. | Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области привести документацию по планировке территории в соответствие с ПЗЗ. |
| 39 | Территория в границах р. Оки, ул. Московской и ул. Революции отнесена к зоне ОИ. Данная территория со сложившейся современной многоэтажной застройкой, объектами соцкультбыта. Невозможно привести данную территорию к параметрам зоны ОИ.  Инициировать вопрос внесения изменений в постановление Орловского областного Совета народных депутатов от 15.03.2002 г. № 46/870-ОС «О заповедной зоне города Орла» в части исключения из границ заповедной зоны № 3 квартала, ограниченного р. Окой, пл. Мира, ул. Московская, ул. Революции. | Учесть высказанное замечание. |
| 40 | Оставить без изменения исторический центр города и квартал, ограниченный р. Окой, пл. Мира, ул. Московская, ул. Революции. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 41 | В центральной части города (Заводской район) много территорий отнесены к зонам индивидуальной и малоэтажной застройкам сельского типа, что не соответствует статусу областного центра. Многоэтажная застройка выходит за границы города, центр деградирует и приходит в упадок. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 42 | Считаем необходимым отправить проект изменений в ПЗЗ на доработку, такой материал не должен утверждаться.  Необходимо создать консультативную рабочую группу по корректировке ПЗЗ с участием архитекторов, заинтересованных лиц. | Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области создать рабочую группу по внесению изменений в ПЗЗ с привлечением архитекторов, проектировщиков, сотрудников строительных организаций города, заинтересованных лиц. |
| 43 | В зоне смешанной застройки СЗ-1 предусмотрено размещение промышленных объектов, относящихся к классу опасности выше, чем V класс опасности по классификации СанПин. | Учесть высказанное замечание. |
| 44 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны П-3 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:214, местоположением: г. Орел, Кромское шоссе, 3. | Учесть высказанное замечание. |
| 45 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны П-4 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010607:124, местоположением: г. Орел, ул. Ломоносова, 6. | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 57:25:0010607:124, местоположением: г. Орел, ул. Ломоносова, 6, размещается в зоне ПД-1 (зона производственно-деловых объектов). Коды 4.2, 4.4 относятся к основному виду разрешенного использования в зоне ПД-1. |
| 46 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) на зону Т-1 (зона железнодорожного транспорта) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031057:173, местоположением: г. Орел, ул. Семинарская, 2 (на земельном участке размещаются железнодорожные пути). | Учесть высказанное замечание. |
| 47 | Добавить вид разрешенного использования «пункты утилизации снега» как основной вид разрешенного использования в зоны производственно-коммунальных объектов. | Учесть высказанное замечание. |
| 48 | Внести изменения в ПЗЗ в части установления территориальной зоны Т-3 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040214:8, местоположением: г. Орел, п. Кирпичного завода, 33, в целях размещения канализационно-насосной станции. | 1. Учесть высказанное замечание. 2. Дополнить регламент зоны Т-3 видом разрешенного использования – «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1. согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков). |
| 49 | Вид разрешенного использования – личное подсобное хозяйство (код. 2.2 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) исключить из всех территориальных зон. | Учесть высказанное замечание. |
| 50 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны С-4 на зону О-4 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010605:5379, местоположением: г. Орел, ул. Матвеева, 12б. | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером57:25:0010605:5379, местоположением: г. Орел, ул. Матвеева, 12б, размещается в зоне О-4. |
| 51 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны С-4 на зону Ж-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030107:1347, местоположением: г. Орел, ул. Гайдара, 40а. | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030107:1347, местоположением: г. Орел, ул. Гайдара, 40а размещается в зоне Ж-1. |
| 52 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны С-4 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040211:261, местоположением: г. Орел, пер. Керамический, 5а. | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 57:25:0040211:261, местоположением: г. Орел, пер. Керамический, 5а размещается в зоне О-1. |
| 53 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны С-4 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040301:1373, местоположением: г. Орел, Московское шоссе, 137. | Учесть высказанное замечание. |
| 54 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны С-1 на зону Т-3 в границах кадастрового квартала № 57:25:0010324, местоположением: г. Орел, Наугорское шоссе, ПГК «Наугорский». | Учесть высказанное замечание. |
| 55 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны Р-1 на зону Т-3 в границах ГСК «Лада». | Учесть высказанное замечание. |
| 56 | Внести изменения в ПЗЗ в части установления территориальной зоны Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030523:2, местоположением: г. Орел, пер. Привокзальный, д. 1а (в настоящее время земельный участок в 2-х зонах Ж-1 и О-4). | Согласно проекту ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030523:2, местоположением: г. Орел, пер. Привокзальный, д. 1а, размещается в зоне Ж-1. |
| 57 | Дополнить регламент зоны П-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности) видом разрешенного использования – «Энергетика» (код 6.7 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков). | Учесть высказанное замечание. |
| 58 | Внести изменения в карту зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ в части корректировки границ охранной зоны ЛЭП в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021314:295, местоположением: г. Орел, ул. Березовая, ССПК «Электрик», уч. 70. | Учесть высказанное замечание. |
| 59 | ООО «Ударник» поддерживает внесение изменений в ПЗЗ в части установления зоны Ж-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021112:3, местоположением: г. Орел, ул. Межквартальная, 3. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 60 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны О-1 на зону Ж-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:7102, местоположением: г. Орел, Бульвар Молодежи, участок 2а. | Учесть высказанное замечание. |
| 61 | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения зоны Р-1 на зону Т-3 в границах земельного участка, расположенного между сквером завода «Дормаш» и земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:303, местоположением: г. Орел, Кромское шоссе, 5г. | Учесть высказанное замечание. |
| 62 | В пункте 4 статьи 1 об осуществлении полномочий Правительства Орловской области говориться о городских поселениях во множественном числе, а не о городском округе «Город Орел» (единственное число). | Учесть высказанное замечание. |
| 63 | В статье 7 главы 2:  - «Ж-3 – зона застройки многоэтажными жилыми домами» добавить слова в описании «а также таунхаусы»;  - «О-1- зона делового, общественного и коммерческого назначения» добавить в описании слова «а также жилого» после слова «коммерческого». | Нецелесообразно учитывать данное замечание. |
| 64 | Поддерживаем включение в зону О-1 в качестве основного вида разрешенного использования жилую застройку. | Нецелесообразно учитывать данное замечание. |
| 65 | В проекте ПЗЗ полностью отсутствуют характеристики вспомогательных объектов и их размещение в различных зонах. | Учесть высказанное замечание. |
| 66 | Указать методику расчета процента застройки для встроено-пристроенных объектов жилого и нежилого назначения. | Учесть высказанное замечание. |
| 67 | Изменить зону О-1 на зону Ж-1 в границах территории на пересечении ул. Полесской и ул. Лескова согласно действующим ПЗЗ. | Учесть высказанное замечание. |
| 68 | Дополнить регламент зоны СЗ-1 (зона смешанной застройки) видом разрешенного использования – «Предпринимательство» (код 4.0 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков). | В связи с отсутствием обоснованного описания правового режима зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, отсутствием порядка установления приоритетности взаимоисключающих видов использования земельных участков, введение зоны СЗ-1 нецелесообразно. |
| 69 | Дополнить регламент зоны ПД-1 (зона производственно-деловых объектов) видом разрешенного использования – «Тяжелая промышленность» (код 6.2 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков). | Учесть высказанное замечание (с учетом размещения производств с невысоким классом опасности, не выше V класса опасности по классификации СанПин). |
| 70 | Изменить зону Р-1 на зону Ж-4 по ул. 2-ой Пушкарной в районе домов 138-140. | Учесть высказанное замечание. |

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные**  **рекомендации комиссии** |
| 1. | - | - |

Выводы по результатам публичных слушаний:

1. Публичные слушания в городе Орле по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» с целью приведения в соответствие с Генеральным планом городского округа «Город Орел» и требованиями действующего законодательства в сфере градостроительства проведены в соответствии с действующим законодательством, Положением «О порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Орле» и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».

2. В ходе публичных слушаний были заданы вопросы, высказаны замечания, возражения участников публичных слушаний.

3. Рекомендовать доработать проект внесения изменений в ПЗЗ с учетом высказанных в ходе публичных слушаний замечаний и предложений.

4. Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области создать рабочую группу с участием архитекторов, проектировщиков, представителей строительных организаций города, представителей администрации г. Орла, иных заинтересованных лиц по проекту внесения изменений в ПЗЗ.

Председатель комиссии по землепользованию и застройке города Орла,

первый заместитель главы администрации города Орла О.В. Минкин

Член Комиссии, ответственный за организацию проведения

публичных слушаний Л.А. Шлыкова